

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL IX

ESTRELLA HOMES LLC

Apelada

V.

PASTOR A. RIVERA
PÉREZ T/C/C PASTOR
ANTONIO RIVERA PÉREZ

Apelante

KLAN202200081

Apelación acogida
como **Certiorari**
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Caguas

Caso Núm.:
CG2019CV02754

Sobre:
Cobro de Dinero
Ordinario y Otros

Panel integrado por su presidente; el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de marzo de 2022.

El 4 de febrero de 2022 compareció ante este Tribunal de Apelaciones, el señor Pastor Antonio Rivera Pérez (en adelante, Rivera Pérez o apelante) mediante el recurso de *Apelación*¹. Nos solicita que revoquemos la *Resolución* emitida el 18 de octubre de 2021 y notificada al próximo día, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas. Mediante la aludida determinación, el foro *a quo*, denegó declarar nula la subasta del inmueble objeto de la controversia.

Por los fundamentos que adelante se esbozan se expide el auto de *certiorari* y se revoca la *Resolución* recurrida.

I

El caso de epígrafe tuvo su origen el 26 de julio de 2019, en una *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, incoada

¹ El 14 de febrero de 2022 emitimos *Resolución*, acogiendo el recurso de Apelación como un *Certiorari* por ser lo procedente en derecho, sin embargo, mantuvimos su identificación alfanumérica inalterada por motivos de economía procesal.

por Oriental Bank (en adelante, Oriental) en contra del señor Rivera Pérez.

El 3 de septiembre de 2019, Oriental presentó *Moción Sometiendo Prueba Documental*, para notificar que el 29 de agosto de 2019, se emplazó personalmente al señor Rivera Pérez. Luego, el 15 de octubre de 2019, Oriental presentó *Moción en Solicitud de Anotación de Rebeldía por Falta de Comparecencia y en Solicitud de Sentencia en Rebeldía*. Arguyó que, habían transcurrido más de 30 días desde que el señor Rivera Pérez fue emplazado y notificado de la demanda, sin que este hubiera comparecido, por lo que, solicitó que se le anotara la rebeldía.

Al próximo día, el foro *a quo* emitió *Sentencia en Rebeldía*, notificada el 17 de octubre de 2019, en la cual esbozó lo siguiente:

En consideración a que la solicitud de sentencia en el caso de epígrafe se hace en rebeldía conforme a lo dispuesto en la Regla 45.1 de Procedimiento Civil vigentes y habiéndosele anotado la rebeldía a la parte demandada, las disposiciones de la Ley Número 184-2012 de 17 de agosto de 2012, que entró en vigor el 1ro. de julio de 2013, conocida como “Ley para Mediación compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”, no son de aplicación al presente caso conforme al Artículo 3 de la misma.

El día 31 de agosto de 2012 se otorgó ante el Notario Rafael Maldonado Pérez, testimonio número 4038, un pagaré a favor de Oriental Bank and Trust o a su orden, por la suma principal de \$92,000.00 más intereses desde esa fecha hasta el pago total del principal a razón del 3.375% de interés anual sobre el balance adeudado (“el pagaré o el instrumento”). El pagaré provee para pagar cargos por demora equivalentes al 5.000% de interés de todos aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento y una cantidad la cantidad equivalente a \$9,200.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial.

Para garantizar el pago de dicho Pagaré se constituyó hipoteca voluntaria mediante la escritura número 191, otorgada el día 31 de agosto de 2012, ante el Notario Rafael Maldonado Pérez (“la escritura de hipoteca”).

La escritura de hipoteca grava el bien inmueble que se describe a continuación:

URBANA: Solar radicado en la Urbanización Santa Rosa, situada en el Barrio Tomás de Castro del término municipal de Caguas, Puerto Rico, que se describe en el plano de inscripción de la Urbanización con el número D-25, con un área superficial de 364.01 metros cuadrados. En lindes por el Norte, en una distancia de 23.00 metros, con el solar D-26 de esta Urbanización; por el Sur, en una distancia de 23.04 metros, con el solar D-24 de la Urbanización; por el Este, en una distancia de 18.85 metros, con los solares D-11 y D-12 de esta Urbanización; y por el Oeste, en una distancia de 13.00 metros, con la calle número 2 de esta Urbanización. Contiene una casa dedicada a vivienda de hormigón y de bloques de hormigón.

Dicha propiedad consta inscrita en el Folio 60 del Tomo 1332 de Caguas, finca número 47289, en el Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera. La hipoteca por la suma principal de \$92,000.00 constituida mediante la escritura número 191, otorgada el día 31 de agosto de 2012, ante el Notario Rafael Maldonado Pérez y que grava la propiedad antes relacionada consta inscrita al tomo Karibe de Caguas, finca 47289 del Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera, inscripción sexta.

La hipoteca que es objeto de esta acción civil se constituyó por la suma de \$92,000.00, para garantizar el pago del principal adeudado, de \$9,200.00 para costas, gastos y honorarios de abogado, en caso de reclamación judicial o ejecución, \$9,200.00 para cubrir cualquier otro anticipo que pueda hacerse bajo la hipoteca y \$9,200.00 para garantizar intereses en adición a los garantizados por ley. Oriental es la persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento.

La parte demandada ha dejado de pagar las mensualidades vencidas desde el día 1 de febrero de 2019 y en su consecuencia ha incurrido en el incumplimiento de su obligación de pagar en plazos mensuales el principal y los intereses según acordados.

En consecuencia, se dicta Sentencia en Rebeldía, condenando a la demandada de epígrafe a pagar al demandante las siguientes sumas: \$69,914.77 en principal, más los intereses al 3.375% anual desde el día 1 de febrero de 2019, así como los intereses acumulados y por acumularse a partir de esa fecha y hasta el total y completo repago de la deuda; cargos por demora equivalentes al 5.000% de todos aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento hasta el total y completo repago de la deuda; los créditos accesorios y adelantos hechos en virtud de la escritura de hipoteca; \$9,200.00, para el pago de costas, gastos y honorarios de abogado como suma pactada a dichos efectos en el pagaré.

Ante la eventualidad de que la parte demandada no haga efectivo el pago de las sumas adeudadas a Oriental

se ordenará al Señor Alguacil a efectuar la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada y antes relacionada para aplicar el importe de la venta al saldo de la deuda. El tipo mínimo para la primera subasta del inmueble antes relacionado será el dispuesto en la Escritura de Hipoteca, es decir la suma de \$92,000.00. Si no hubiere remate ni adjudicación en la primera subasta del inmueble mencionado, se celebrará una segunda subasta para la cual servirá de tipo mínimo las dos terceras partes (2/3) del precio pactado en la primera subasta, o sea la suma de \$61,333.33. Si tampoco hubiere remate ni adjudicación en la segunda subasta se celebrará una tercera subasta para la cual servirá de tipo mínimo la mitad (1/2) del precio pactado para el caso de ejecución, o sea, la suma de \$46,000.00.

Ulteriormente, el 20 de noviembre de 2019, Oriental presentó *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia*. El 22 de noviembre de 2019, el foro primario emitió *Orden Sobre Ejecución de Sentencia y Venta de Bienes*, notificada el 25 del mismo mes y determinó lo siguiente:

Vista la Moción Solicitando Ejecución de Sentencia, considerando que la notificación de la sentencia cumple con la Regla 65.3 (c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 65.3 (c) y siendo la Sentencia en este caso final y firme se ORDENA al Alguacil de este Tribunal o a cualquier otro funcionario que, en ejecución de la presente Orden de venta, proceda en virtud de ella a vender en pública subasta al mejor postor la finca número 47289 inscrita en el Folio 60 del Tomo 1332 de Caguas del Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera que se describe a continuación y que se detalla en la Sentencia.

[...]

En la referida Sentencia se declara Con Lugar la Demanda y en su consecuencia se condena a la parte demandada a pagar al Demandante las siguientes sumas: \$69,914.77 en principal, más los intereses al 3.375% anual desde el día 1 de febrero de 2019, así como los intereses acumulados y por acumularse a partir de esa fecha y hasta su total y completo repago; cargos por demora equivalentes al 5.000% de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento; más \$9,200.00, para el pago de costas, gastos y honorarios de abogado como suma pactada a dichos efectos en el pagaré; \$9,200.00 para cubrir cualquier otro adelanto que se hagan en virtud de la escritura de hipoteca y \$9,200.00 para cubrir los intereses en adición a los garantizados por ley más intereses según provisto en la sentencia al amparo de la Regla 44.3 de las de Procedimiento Civil.

El tipo mínimo para la primera subasta del inmueble antes relacionado, será el dispuesto en la Escritura de

Hipoteca, es decir la suma de \$92,000.00. Si no hubiere remate ni adjudicación en la primera subasta del inmueble mencionado, se celebrará una segunda subasta para la cual servirá de tipo mínimo las dos terceras partes (2/3) del precio pactado en la primera subasta, o sea la suma de \$61,333.33. Si tampoco hubiere remate ni adjudicación en la segunda subasta se celebrará una tercera subasta para la cual servirá de tipo mínimo la mitad (1/2) del precio pactado para el caso de ejecución, o sea, la suma de \$46,000.00.

Y que una vez vendida la referida propiedad, ponga al comprador en posesión material de la finca dentro del plazo de veinte (20) días contados a partir de la venta judicial o adjudicación y todo ello de acuerdo a las disposiciones de la ley. Para dar cumplimiento a esta orden comparecerá a la propiedad a cualquier hora del día y queda facultado para romper, puertas, portones y/o cerraduras que impidan el acceso.

[...]

El mismo día, el foro *a quo* emitió *Mandamiento de Ejecución*.

Posteriormente, el 20 de diciembre de 2019 Oriental presentó *Moción en Solicitud de Sustitución de Parte Demandante y en Solicitud de Autorización para Comparecer a Subasta y Licitar*. Oriental alegó que, le vendió a Luna Acquisition LLC (en adelante, Luna) varios activos, entre los que se encontraba la hipoteca y pagaré objeto de la causa de acción de epígrafe. Por ello, solicitó que se sustituyera a Oriental por Luna y, que se le permitiera comparecer a la subasta, licitar y que se adjudicara la propiedad si no comparecía otro licitar.

Así las cosas, el Tribunal emitió *Orden* el 15 de enero de 2020, notificada al próximo día, en la cual autorizó la sustitución de parte de Luna. El 20 de enero de 2021, Luna presentó *Tramite al Expediente del Tribunal Sometiendo Evidencia de Haber Cumplido con la Regla 51.7 de Procedimiento Civil* en la cual alegó lo siguiente:

1. La venta judicial del caso de referencia fue señalada para los días 2 de febrero de 2021, 9 de febrero de 2021 y 16 de febrero de 2021. Se acompaña como ANEJO I el edicto de subasta.
2. En cumplimiento con el inciso (a) de la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, el edicto de subasta fue publicado en un periódico de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y por espacio de dos semanas consecutivas con un intervalos de por lo menos siete días entre ambas publicaciones, el edicto

de subasta fue fijado durante el término de más de 2 semanas previas a la venta judicial en tres lugares públicos del municipio donde se celebrará la venta judicial y el edicto de subasta fue notificado a la parte demandada por correo certificado con acuse de recibo a su última dirección conocida. Como evidencia de lo antes mencionado se acompañan a este escrito los siguientes documentos con el fin de que sean unidos al expediente del Tribunal:

- a. Como ANEJO II, una Declaración Jurada del personal autorizado de San Juan Star como evidencia de la publicación del edicto de subasta en el periódico.
- b. Como ANEJO III evidencia fehaciente de haber notificado el edicto de subasta por correo certificado con acuse de recibo a la parte demandada a su última dirección conocida.
- c. Como ANEJO IV, declaración jurada que acredita que el edicto de subasta fue fijado durante el término de más de 2 semanas previas a la venta judicial en tres lugares públicos del municipio donde se celebrará la venta judicial.

El foro primario emitió y notificó *Orden* el 26 de enero de 2021

en la que determinó lo siguiente:

Tomamos conocimiento de documentos acreditativos de la subasta, edicto, affidavit del periódico, declaración jurada de publicación en tablones y envío de notificación. Para solicitar remedio debe remitir evidencia de resultado de envío por correo (la que se incluye contiene un aviso pero no refleja si la correspondencia fue devuelta). De resultar devuelta cumplir con acreditar diligencias de envío y dirección razonablemente calculada y correcta. Notifíquese.

Posteriormente, el 18 de marzo de 2021, Luna presentó *Moción en Solicitud de Sustitución de Parte y en Solicitud de Autorización para Comparecer a Subasta y Licitación*. Luna alegó que, le vendió a Estrella Homes LLC (en adelante, Estrella) la hipoteca y el pagaré objeto de la controversia. Por ello, solicitó la sustitución de parte y autorización para comparecer a la subasta, licitar y adjudicarse la propiedad de no comparecer licitador.

Así las cosas, el 23 de marzo de 2021, el tribunal emitió y notificó *Orden* en la cual dispuso lo siguiente:

Para que proceda la sustitución que se nos solicita resulta necesario que se acredite quien tiene la posesión

de pagaré. Siendo tan remotas las órdenes de ejecución y no habiendo sido puestas en vigor remita nuevos proyectos para emitir otras que incluyan a la parte demandante que se solicita obre como tal.

De conformidad con lo anterior, el 25 de marzo de 2021, Luna presentó *Moción en Cumplimiento de Orden, Reiterando Solicitud de Sustitución de Parte y en Solicitud de Autorización para Comparecer a Subasta y Licitar*. Posteriormente, el 27 de marzo de 2021, el foro *a quo* emitió *Orden*, notificada el 29 del mismo mes, en la que sustituyó a Estrella como parte y permitió que Luna compareciera a la subasta.

El 5 de mayo de 2021, Estrella presentó *Trámite al Expediente del Tribunal Sometiendo Evidencia de Haber Cumplido con la Regla 51.7 de Procedimiento Civil*.

Así trabada la controversia, el 19 de mayo de 2021, Estrella presentó *Moción en Solicitud de Confirmación de Venta Judicial y en Solicitud de que se Expida Orden y Mandamiento de Lanzamiento* y alegó lo siguiente:

1. La venta judicial del caso de referencia fue celebrada habiéndosele adjudicado la buena pro de la subasta a la parte demandante. El Acta de Subasta expedida por el Alguacil que así lo acredita debe haber sido unida al expediente por el Alguacil. No obstante, no teniendo constancia de ello se une a este escrito como ANEJO I copia del Acta de Subasta para la inmediata referencia y conveniencia de este Honorable Tribunal.

2. Mediante moción titulada *Trámite al Expediente del Tribunal Sometiendo Evidencia de Haber Cumplido con la Regla 51.7 de Procedimiento Civil* se unió al expediente del presente caso toda la documentación que acredita de forma fehaciente el cumplimiento con la Regla 51.7 de Procedimiento Civil.

3. Ante ello y conforme al Artículo 107 de la Ley Número 210 del 8 de diciembre de 2015 conocida como la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" Estrella respetuosamente solicita que dentro de un plazo que no exceda de diez (10) días confirme la venta de la propiedad inmueble objeto de la presente acción. A su vez Estrella respetuosamente solicita que se ordene al Alguacil a poner a Estrella en posesión de la propiedad autorizando el lanzamiento de sus ocupantes y sus bienes.

Ulteriormente, el tribunal emitió *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial*, el 20 de mayo de 2021 y notificó el 25 de mayo de 2021, en la cual esbozó lo siguiente:

El 16 de octubre de 2019 se dictó sentencia en el caso de epígrafe, la cual fue notificada el 17 de octubre de 2019. En la sentencia se ordena a la parte demandada a pagar la suma de \$69,914.77 de principal y otras partidas detalladas en la sentencia y la ejecución de la hipoteca que grava la propiedad objeto de esta acción. Examinado el expediente, surge que la Sentencia fue debidamente notificada por el Tribunal. La Sentencia dictada es final, firme e inapelable, por lo que, la parte demandante solicitó la Ejecución de Sentencia.

Las partes fueron emplazadas conforme a derecho, por lo que, este Tribunal adquirió jurisdicción sobre la persona.

El 22 de noviembre de 2019, se emitió Orden y se expidió por la Secretaría de este Tribunal, el Mandamiento de Ejecución de Sentencia dirigido al (a la) Alguacil para que procediera a la venta en pública subasta de la propiedad objeto de esta acción.

La subasta se celebró el día 19 de mayo de 2021 y se adjudicó la propiedad a Estrella Homes LLC por la suma de \$61,333.33, en pago por el monto adeudado o en abono al mismo. Así surge de un examen del Acta de Subasta preparada por el (la) Alguacil.

El 19 de mayo de 2021 la parte demandante presentó una Moción Solicitando Orden de Confirmación. A tenor con lo antes expuesto y luego de un examen del expediente y los documentos relacionados al procedimiento de subasta surge que:

Se publicó el edicto de Subasta en el periódico El Nuevo Día, dos (2) veces y por espacio de dos (2) semanas consecutivas, con un intervalo de por lo menos siete (7) días entre ambas publicaciones (32 LPRA Ap. V R. 51.7).

Se dio publicidad por espacio de dos (2) semanas mediante avisos por escrito visiblemente colocados en tres sitios públicos del municipio de Caguas, a saber el Tribunal, la Alcaldía y la Colecturía (Regla 51.7, supra). Así se acreditó mediante Declaración Jurada, unida a los autos.

De conformidad con la Regla 51.7, supra, y el Artículo 100 de la Ley Núm. 210-215, supra, se acreditó el envío de copia del aviso, vía correo certificado con acuse de recibo, dentro del término de los primeros cinco (5) días de publicado el primer edicto:

[...]

Al (a la) deudor(a) por sentencia, a su última dirección conocida, debido a que no compareció al pleito.

El Edicto de Subasta cumple con las formalidades del contenido del Aviso de Subasta y la celebración de la subasta cumplió con lo dispuesto en la Ley Núm. 210-2015, y las Reglas de Procedimiento Civil.

El 25 de mayo de 2021, se emitió el *Mandamiento de Lanzamiento*. Por su parte, Estrella compareció el 7 de julio de 2021, mediante *Moción Solicitando Orden y Mandamiento de Lanzamiento*.

De otro lado, el 18 de octubre de 2021, el señor Rivera Pérez compareció mediante *Moción Sobre Nulidad de Subasta y Ejecución de Sentencia*. Alegó, en síntesis, que las publicaciones de los edictos de subasta incumplieron con los requisitos de las Reglas de Procedimiento Civil, por lo que, solicitó el relevo de la sentencia emitida y la nulidad de la subasta. El mismo día el Tribunal emitió *Resolución*² declarando sin lugar las solicitudes del señor Rivera Pérez.

En desacuerdo, el 1 de noviembre de 2021, el señor Rivera Pérez presentó *Moción de Reconsideración y Solicitud de Vista al Amparo de las Reglas 47 y 51.7 de las de Procedimiento Civil*. En ella argumentó lo siguiente:

No en una, sino en dos ocasiones, la parte demandante, en todas sus comparencias, de manera defectuosa y contraria a las Reglas de Procedimiento Civil, descuidadamente usurpó el derecho a un debido proceso de ley garantizado por nuestra Constitución. Es materialmente imposible cumplir con un requisito de publicación de dos semanas transcurridas cuando solo se ocupan un total de siete días calendarios. Más aún, la ley es clara en cuanto a cómo se han de contar los términos en nuestro ordenamiento jurídico. La frase de la Regla 57.1 que dispone que se publicarán los edictos “con un intervalo de por lo menos siete días entre ambas publicaciones”, carece de ambigüedad alguna y debe ser respetada como cualquier otro requisito de un debido proceso de ley. Lo anterior trasciende en importancia más allá de un simple cálculo matemático o un tecnicismo, pues el resultado de este es un daño irreversible a la estabilidad y bienestar social y económico de las familias puertorriqueñas. Mientras menos oneroso de cumplir es un requisito, con más celo se debe guardar su cumplimiento pues no existe excusa que sustente el que una institución financiera lo incumpla.

² Notificada 19 de octubre de 2021.

[...]

21. Las fechas en calendario se ilustran nuevamente abajo, mostrando un claro intervalo de únicamente 6 días transcurridos entre ambas publicaciones.

6 7 8 9 10 11 12 **13** 14
(ENERO 2021)

16 17 18 19 20 21 22 **23** 24
(ABRIL 2021)

22. Surge del expediente del Tribunal, que la declaración jurada del agente del periódico The San Juan Daily Star (Affidavit # 3928), donde se publicó la notificación de subasta radicada por Oriental Bank; demuestra el propio incumplimiento con este requisito. El mismo incumplimiento surge también de la declaración jurada de la agente de El Nuevo Día (Affidavit #74995). **Las notificaciones por edicto en el The San Juan Daily Star fueron hechas los días 6 y 13 de enero de 2021. En El Nuevo Día, las notificaciones por edicto fueron hechas los días 16 y 23 de abril. En ambos casos, fueron hechas en abierto incumplimiento del requisito de un intervalo de siete (7) días entre ambas publicaciones. En ambas publicaciones solo hay un intervalo de seis (6) días y no siete (7) días según requerido conforme a derecho.** Precisamente el requisito del intervalo de siete (7) días es la garantía de que las publicaciones sean hechas en dos semanas consecutivas y no en la misma semana a partir de la primera publicación. (énfasis nuestro)

Por su parte, el 2 de noviembre de 2021, Estrella presentó *Oposición a Moción de Reconsideración y Solicitud de Vista al Amparo de las Reglas 47 y 51.7 de las de Procedimiento Civil*. Con dicha moción, Estrella anejó un documento titulado “*Notice of Bankruptcy Case Filing*”³. Del anejo se desprende que, el 18 de octubre de 2021, el señor Rivera Pérez presentó una solicitud ante la Corte de Quiebras, Distrito de Puerto Rico.

Así trabada la controversia, el 3 de enero de 2022 el foro primario emitió *Resolución*⁴ denegando nuevamente la petición del señor Rivera Pérez. Aun inconforme, el señor Rivera Pérez acudió ante nos mediante el recurso de epígrafe y hace el siguiente señalamiento de error:

³ Entrada número 38 de SUMAC.

⁴ Notificada al próximo día.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar a la Moción de Reconsideración del demandado, en cuando al incumplimiento del requisito de publicación de los edictos en un intervalo de siete (7) días entre ambas publicaciones conforme a la Regla 51.7 de las de Procedimiento Civil.

El 14 de febrero de 2022, Estrella compareció mediante *Oposición a que se Expida Auto de Certiorari Civil*.

II

La Venta Judicial

En *Pedragón Ferrer v. Purcell Soler*,⁵ nuestra Más Alta Curia, analizó la regla que actualmente detalla el procedimiento al que han de adherirse los tribunales al momento de llevar a cabo una venta judicial válida. La actual Regla 51.7 de Procedimiento Civil,⁶ corresponde a la anterior Regla 51.8 que se interpretó en *CRUV v. Registrador*⁷. En la Regla 51.7, *supra*, tal y como se hacía en la regla anterior, se condiciona la validez de la venta judicial al cumplimiento con la publicación del aviso de subasta en la forma allí indicada. En lo que atañe el señalamiento de error ante nuestra consideración, la Regla 51.7, *supra*, exige que se publique mediante edicto dos veces en un diario de circulación general, por dos semanas consecutivas, con un intervalo de, por lo menos, siete días entre ambas publicaciones. En específico, dicha regla requiere para el aviso, es decir, la notificación y publicación, lo siguiente:

(a) *Aviso de venta*. Antes de verificarse la venta de los bienes objeto de la ejecución, ésta deberá darse a la publicidad por espacio de dos (2) semanas mediante avisos por escrito visiblemente colocados en tres (3) sitios públicos del municipio en que ha de celebrarse dicha venta, tales como la alcaldía, el tribunal y la colecturía.

Dicho aviso será publicado, además, mediante edictos dos (2) veces en un diario de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y por espacio de dos (2) semanas consecutivas, **con un intervalo de por lo menos siete días entre ambas publicaciones**. Copia

⁵ 196 DPR 1024 (2016).

⁶ 32 LPRA Ap. V.

⁷ 117 DPR 662 (1986).

del aviso será enviada al deudor o deudora por sentencia y a su abogado o abogada vía correo certificado con acuse dentro de los primeros cinco (5) días de publicado el primer edicto, siempre que haya comparecido al pleito. Si el deudor o la deudora por sentencia no comparece al pleito, la notificación será enviada vía correo certificado con acuse a la última dirección conocida.

En todos los casos en que se plantee que la parte promovente de un procedimiento de ejecución de sentencia no ha cumplido con alguno de los requisitos de esta regla, el tribunal, a solicitud de parte, celebrará una vista para resolver la controversia planteada. El aviso de venta describirá adecuadamente los bienes que se venderán y hará referencia sucintamente, además, a la sentencia que se satisfará mediante dicha venta, con expresión del sitio, el día y la hora en que se celebrará la venta. Si los bienes son susceptibles de deterioro, el tribunal, a solicitud de parte, podrá reducir el término de publicación del aviso a menos de dos (2) semanas. **Será nula toda venta judicial que se realice sin cumplir con el aviso de venta en la forma indicada, sin perjuicio de la responsabilidad de la parte que promueva la venta sin cumplir con tal aviso.** (énfasis nuestro).⁸

Para un análisis completo de la referida Regla es necesario definir el término “*intervalo*”. Según la Real Academia Española⁹, *intervalo* significa: 1) espacio o distancia que hay de un tiempo a otro o de un lugar a otro y 2) conjunto de los valores que toma una magnitud entre dos límites dados.

Por otro lado, nuestra jurisprudencia ha reconocido que “la publicación de los avisos de venta con anterioridad a la celebración de la subasta en venta judicial es un requisito fundamental íntimamente ligado al debido proceso de ley”.¹⁰ Además, en el caso de *Dapena Quiñones v. Vda. De Del Valle*¹¹, se determinó que, omitir especificar la oficina del alguacil donde iba a celebrarse la venta no era un defecto sustancial que anulara la subasta, y se explicó que:

La omisión no tiene el gravamen ni genera la erosión de derechos presentes en defectos fundamentales del edicto de subasta como lo son, entre otros, la falta de notificación a acreedores posteriores, error en la fecha de subasta, **insuficiente publicación** o deficiente

⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 51.7(a).

⁹ Real Academia de la Lengua Española, Diccionario de la Lengua Española, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (4 de marzo de 2022) <https://dle.rae.es/intervalo>.

¹⁰ *Lincoln Savings Banks v. Figueroa*, 124 DPR 388 (1989).

¹¹ 109 DPR 138, (1979).

descripción de la propiedad a realizarse. **Tales vicios o defectos substanciales, inextricablemente ligados al debido proceso de ley, niegan validez jurídica al edicto**, independientemente de que se demuestre perjuicio a alguna parte y se hallan, por tanto, dentro del campo de depuración en que se ejercitan la acción supervisora y la iniciativa del tribunal.

En consonancia con este principio, la Regla 51.8(a) de Procedimiento Civil, supra, establece con carácter obligatorio la manera en que han de publicarse los avisos de venta, y expresamente dispone que el incumplimiento de estas disposiciones conlleva la nulidad de la subasta.¹² (énfasis nuestro).

La aludida regla dispone que será nula toda venta judicial que se realice sin dar cumplimiento al aviso de venta en la forma indicada. De ahí la importancia de evaluar si en el caso de autos se hizo una adecuada publicación del aviso de venta.¹³

De otra parte, la Regla 68.1 de Procedimiento Civil, dispone cómo se computan los **términos** dispuestos por las propias reglas, por orden del Tribunal o por cualquier estatuto aplicable. En específico, la misma establece, en su parte concerniente, que:

... no se contará el día en que se realice el acto, evento o incumplimiento después del cual el término fijado empieza a transcurrir. El último día del término así computado se incluirá siempre que no sea sábado, domingo ni día de fiesta legal, extendiéndose entonces el plazo hasta el fin del próximo día que no sea sábado, domingo ni día legalmente feriado. También podrá suspenderse o extenderse cualquier término por causa justificada cuando el Tribunal Supremo de Puerto Rico lo decrete mediante resolución. Cuando el plazo concedido sea menor de siete (7) días, los sábados, domingos o días de fiesta legal intermedios se excluirán del cómputo. Medio día feriado se considerará como feriado en su totalidad.¹⁴

En *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, (2018), nuestro Tribunal Supremo expuso que, los *términos menores de siete (7) días* se computan de forma distinta. Al igual que ocurre con los demás términos, estos comienzan a computarse el día después de que ocurre el acto o evento que lo activó. Es decir, el día

¹² *Lincoln Savings Banks v. Figueroa*, supra citando a: J.A. Cuevas Segarra, *Práctica Procesal Puertorriqueña: Procedimiento Civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 1988, Vol. II, Cap. VIII, pág. 287.

¹³ *Lincoln Savings Banks v. Figueroa*, supra.

¹⁴ 32 LPRA Ap. V, R.68.1

del acto o evento que activa el término se excluye del cómputo. No obstante, y a diferencia de lo que ocurre al computar los términos que consisten en siete (7) días o más, en estos casos también se excluyen del cómputo los días sábados, domingos o días de fiesta legal intermedios. 32 LPRA Ap. V, R. 68.1. Ahora bien, si el último día del término es un sábado, domingo o día festivo legal, entonces el término se extiende hasta el fin del próximo día que no sea sábado, domingo ni día feriado legal, como ocurre con los demás términos. *Id.*

Finalmente, la palabra “*término*” es definida por la Real Academia Española como “último punto hasta donde llega o se extiende algo”.¹⁵

III

La parte apelante, aduce como único señalamiento de error que incidió el foro primario al denegar la anulación de la subasta, por incumplir con la Regla 51.7, *supra* de Procedimiento Civil. Adelantamos que, le asiste la razón. Veamos.

Es un hecho indubitado que, en el caso de marras se publicaron dos avisos de subasta. Con relación al primer aviso de subasta, el mismo fue realizado en el periódico *The San Juan Daily Star* los días **6 y 13 de enero de 2021**. El segundo aviso fue publicado en el periódico *El Nuevo Día* los días **16 y 23 de abril de 2021**. Dichas publicaciones incumplen sustancialmente con la Regla 51.7, *supra*, al no contener **un intervalo de, por lo menos, 7 días entre ambas publicaciones**. Al evaluar las fechas de las referidas publicaciones es forzoso concluir que, entre estas solo existe un intervalo de 6 días.

¹⁵ Real Academia de la Lengua Española, Diccionario de la Lengua Española, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (4 de marzo de 2022). <https://dle.rae.es/t%C3%A9rmino?m=form>.

Estrella Homes, alegó que se cumplió cabalmente con los 7 días que requiere la Regla 51.7, *supra* al contabilizar los días según dispone la Regla 68.1, *supra*. No le asiste la razón. Como se desprende del propio texto de la Regla 68.1, *supra*, esta dispone cómo computar *términos*, sin embargo, el caso ante nos versa sobre un intervalo de tiempo entre dos publicaciones.

Dado que, el incumplimiento con el requisito procesal de publicación de aviso de subasta anula la venta judicial, erró el foro primario al denegar la petición de anulación de subasta.

IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se expide el auto de *certiorari* y se revoca la *Resolución* recurrida. Determinamos que fue nula la venta judicial llevada a cabo en el caso de epígrafe. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que reinicie el proceso de subasta conforme los términos aquí dispuestos.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal, y certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Rodríguez Flores disiente con la siguiente expresión: Muy respetuosamente, tengo que disentir de lo resuelto por la mayoría. El suscribiente hubiera confirmado la Resolución del TPI del 4 de enero de 2022. La Regla 68.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, aplicable a nuestra controversia, establece: “**En el cómputo de cualquier término concedido por estas reglas**, o por orden del tribunal o por cualquier estatuto aplicable, no se contará el día en que se realice el acto, evento o incumplimiento después del cual el término fijado empieza a transcurrir. **El último día del término así computado se incluirá**”

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones